



EHITUS- JA KOMMUNAALOSAKOND

OTSUS

Viimsi

juuli 2024

Projekteerimistingimused Soosepa tee 55
kinnistule detailplaneeringu täpsustamiseks

Viimsi Vallavalitsusele on esitatud 21.05.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/04302, mille eesmärgiks on Pärnamäe külas Soosepa tee 55 kinnistul kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendada. Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 ning Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225, määrata Viimsi vallas Pärnamäe külas Soosepa tee 55 kinnistule projekteerimistingimused detailplaneeringu täpsustamiseks.

1. Projekteerimistingimuste andmise alused

- 1.1. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõige 1, lõige 2, lõige 3 ja lõige 4.
- 1.2. Detailplaneering „Soosepa tee 55“, mis on kehtestatud Viimsi Vallavolikogu 30.12.2012 otsusega nr 827.
- 1.3. Viimsi Vallavolikogu 11.01.2000 otsusega nr 1 kehtestatud Viimsi valla mandriosa üldplaneering (edaspidi üldplaneering).
- 1.4. Viimsi Vallavolikogu 13.09.2005 määrusega nr 32 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneering "Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted" (edaspidi elamuehituse teemaplaneering).

2. Kinnisasja andmed

Koha-aadress: Harjumaa, Viimsi vald, Pärnamäe küla, Soosepa tee 55

Katastritunnus: 89001:010:1191

Krundi pindala: 5478 m²

Maa sihtotstarve: elamumaa 100%

3. Projekteerimistingimuste andmise sisu ja põhjendused

- 3.1. Vastavalt EhS § 27 võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolul põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone koostamiseks projekteerimistingimused kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
- 3.2. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest; arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta, ehitusuuringu tegemise vajadust, haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

3.3. Kinnistu asub üldplaneeringuga määratud väikeelamute juhtotstarbega maal ja haljasmaal.

Projekteerimistingimused on taotletud detailplaneeringuga lubatud hoonestusala suurendamiseks 10% võrra kinnistu Soosepa tee 57 suunas. Detailplaneeringuga on hoonestusala määratud Soosepa tee 57 kinnistust 7,5 m kaugusele, projekteerimistingimuste taotlusega esitatud eskiisiga soovitakse hoonestusala vastu Soosepa tee 57 kinnistut. Tulenevalt elamuehituse teemaplaneeringust peab uute kinnistute puhul hoonestusala asuma 7,5 m kaugusel kinnistu piirist, kuid võttes arvesse, et Soosepa tee 55 kinnistu moodustati 13.07.2022, ei rakendu kinnistule üldplaneeringust tulenev hoonestusala kauguse nõue. Sama tingimus on välja toodud ka detailplaneeringu seletuskirjas ja on aluseks detailplaneeringu hoonestusala võimaldamisel vastu Soosepametsa kinnistut. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse hoonestusala muuta, et oleks võimalik säilitada olemasolev kõrghaljastus Pärnamäe tee poolses osas hoonestusalal ja võimaldada ehitada garaaž Soosepa tee 57 kinnistu piiri vastu. Taotluse lisadena on esitatud eskiis võimalikust abihooone paiknemisest, millele hoonestusala suurendamist taotletakse. Kuivõrd eskiis esitatud plaanilahenduse kuju on ebakorrapärane, ei arvesta vallavalitsus hoonestusala määramisel eskiis esitatud hoonestusala kujuga, sest taotleja soovide muutuste korral võib rangelt ebakorrapärase kujuga hoonestusala seada põhjendamatuid piiranguid ja komplikatsioone hilisemaks projekteerimise ja ehitusloa menetlemise protsessiks. Sellest tulenevalt suurendatakse hoonestusala konkreetselt olemasolevat hoonestusala pikendades. Taotleja eesmärki arvestades on detailplaneeringuga määratud hoonestusala pindala 10% suurendades võimalik korrapäraselt suurendada hoonestusala väiksemas mahus, kui on taotletud. 10% piiresse jäämiseks on projekteerimistingimustega hoonestusala vähendatud Pärnamäe tee poolt, mille osas taotlejal on soov olemasolevat kõrghaljastust vähendada. Hinnanguliselt väheneb hoonestusala Pärnamäe tee poolt 7,75 m ulatuses ja suureneb Soosepa tee 57 kinnistu poole 7,5 m ulatuses. Hoonestusala muutmine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud tingimustega, seega on vallavalitsus seisukohal, et Soosepa tee 55 kinnistule saab väljastada projekteerimistingimused tuginedes EHS § 27 lõikes 4 toodud erisustele.

3.4. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata.

3.5. Kinnistu on koormatud tehnovõrkude piiranguvöönditega ning kinnistul on järgmised kitsendused: mäealuse maastikukaitseala.

3.6. Ehitisega ei kaasne olulist negatiivset mõju naaberkinnisasjadele ega nende kasutajatele.

4. Kaasamine

4.1. EHS § 31 lõike 3 kohaselt kaasati projekteerimistingimuste menetluses arvamuste avaldamiseks Soosepa tee 55 kinnistu ning naaberkinnistute Soosepametsa, Soosepa tee 57 ja Soosepa tee 53 omanikud.

4.2. EHS § 31 lõike 4 kohaselt kaasati Keskkonnaamet, Imatra Elekter AS, Imatra Elekter AS ja Viimsi Vesi AS.

4.3. Kohalik omavalitsus korraldab projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena EHS § 31 lg 1 ja haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 48 alusel. HMS § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.

4.4. Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus avatud menetluse raames esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu kohta ettepanekuid ja arvamusi.

4.5. Projekteerimistingimuste menetlusest teavitati avalikkust 05.07.2024 ajalehes „Viimsi Teataja“ ja avalikustati projekteerimistingimuste eelnõu Viimsi Vallavalitsuse veebilehel.

4.6. Avaliku huvi korral korraldatakse asja arutamiseks avalik istung.

5. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

5.1. Hoonete arv: vastavalt detailplaneeringule.

5.2. Hoone kasutamise otstarve: vastavalt detailplaneeringule.

- 5.3. Hoonestusala: vastavalt lisa 1 asendiskeemile ja projekteerimistingimuste p 5.9.1. Hoone ehitamise võimalikkuseks vastu kinnistu piiri on vajalik naaberkinnistu Soosepa tee 57 omaniku nõusolek ja Soosepa tee 55 hoone vastavus tuleohutusnõuetele. Projekteerimistingimustega võimaldatud suurema hoonestusala sees tohib paikneda ühekorruseline olemasolevast maapinnast kuni 5 m kõrgune (kõrgus koos võimaliku tulemüüri) abihoone (näiteks garaaž vmt). Kahekorruselise üksikelamu paiknemine peab jääma.
- 5.4. Ehitisealune pind: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.5. Kõrgus: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.6. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.7. Katuse tüüp ja kaldenurk: vastavalt detailplaneeringule.
- 5.8. Hoone konstruktsioonid peavad tagama ohutuse, energiasäästlikkuse, vastupidavuse ja kestvuse.
- 5.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted:
- 5.9.1. Enne hoonetele ja rajatiste täpsema asukoha määramist tuleb koostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Ehitusloa taotluse juurde lisada allkirjastatud dendroloogiline hinnang, mis on koostatud vastavalt standardile EVS 939-3:2020.
- 5.9.2. Rajada ja säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Kõrghaljastust täiendada võimalusel tamme, harilik pöök, künnapuu, männi, lehise, hobukastani, pärna, päklikipuu liikidega või teiste väärtuslike puuliikidega. Istikud istutada üle kinnistu selliselt, et on arvestatud nende liikidele omaseid ja vajalikke kasvutingimusi.
- 5.9.3. Maapinna kõrguste muutmine on keelatud säilitatavate puude ümber.
- 5.10. Piirded: vastavalt detailplaneeringule. Päikesepaneelide paigaldamine Pärnamäe tee poolsetele piirdeaedadele on keelatud.
- 5.11. Tehnoseadmeid, nagu näiteks soojuspumpa mitte paigaldada hoone tänavapoolsele küljele. Hoone otsaseintele paigutades kasutada soojuspumpade varjestust (nt puitribistus, taimestik vmt), hoovi poole paigutades varjestuse nõuet ei ole.
- 5.12. Päikesepaneelide või -kollektorite lisamisel katusele paigutada nad grupeeritult ja ühel sirgjoonel. Võimaluse korral eelistada lahendust, kus päikesepaneelid moodustavad samaaegselt ka katusekatte, mitte eraldi lisatuna seadmetena katusekatte peale. Hoone fassaadidele päikesepaneelide või -kollektorite paigutamine on keelatud (va innovaatilised lahendused, kus päikesepaneelid ja fassaadikattematerjal sobituvad teineteisega eristamatult). Päikesepaneelide paigutamise tulemusel ei tohi hoone visuaalselt mõjuda kõrgemana kui projekteerimistingimustega lubatud maksimaalse hoone kõrgus.
- 5.13. Ehitusuuringu tegemise vajadus: soovitatav on teostada radooniuuringud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond.
- 5.14. Projekteerimistingimuste taotlusel esitatud eskiisiga ei arvestata. Projekteerimistingimuste taotluse lisas oleva hoone eskiisi tuleohutust hindava mustandiga ei arvestata, sest tegemist ei ole lõpetatud ega eksperdi poolt allkirjastatud lahendusega.

6. Nõuded kinnistu tehnovõrkude projekteerimiseks

- 6.1. Kõikide tehnovõrkude tehnilised tingimused tellib valdajalt hoonestaja.
- 6.2. Veevarustus kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.3. Reovee kanalisatsioon kavandada vastavalt AS Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.
- 6.4. Sademevee ärajuhtimine kavandada vastavalt Viimsi valla ehitus- ja kommunaalosakonna tehnilistele tingimustele. Kõik tehnilised tingimused tuleb taotleda enne ehitusloa taotlemist. Tehnilised tingimused lisada ehitusprojekti koosseisu.
- 6.5. Koos elamu ehitusloa taotlusega esitada kinnistustisest vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojekt.
- 6.6. Elamu soojusvarustuse osas teha projekteerijal omapoolne ettepanek arvestades energiatõhususe nõudeid.
- 6.7. Soojuspumpade projekteerimisel pöörata tähelepanu agregadi välisosa müra tekkitava võimaliku häiringu minimeerimisele naaberkinnistutele. Soojuspuuraukude asukohad valida selliselt, et nende mõjuala ei ulatuks kinnistu piiridest välja.
- 6.8. Maapealseid tehnorajatisi elamumaale mitte kavandada.

7. Nõuded projektile ja vormistusele

- 7.1. Projekt peab vastama kehtivatele tervisekaitse, tuletõrje ja teistele õigusaktidele ning kehtestatud valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringutele.
- 7.2. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ nõuetele.
- 7.3. Projekti lisada sisukord ja seletuskiri; fotod-vaated kinnistul olevatest ja lähipiirkonna hoonetest / ehitistest ja projekteeritava ehitise (sh piirdeaed) piirkonda sobivuse (sh ka kõrguse osas) põhjendused / ruumianalüüs.
- 7.4. Esitada situatsiooniskeem ja nõuetekohane asendiplaan M 1:500 koos tehnoorkude, maakasutuse piiride, geodeetilise põhivõrgu punktide ja haljastusega kehtival ja kuni ühe aasta vanusel topo-geodeetilisel alusplaani. Kooskõlastataval joonisel näidata geodeetilise alusplaani koostaja andmed ja töö nr.
- 7.5. Topo-geodeetiline alusplaan peab olema vastavuses majandus- ja taristuministri määrusega 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“. Geodeetiliste uurimistöde käigus möödistada tehnoorkude asukohad ja kooskõlastada need valdajatega. Geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud projekti koostamiseks vajalikus mahus, sh. vajalikud hooned, rajatised ja haljastus naaberkinnistutel. Asendiplaanile tuleb märkida kõik kinnistul paiknevad üksikpuud. Koostada geodeetiliste uurimistöde aruanne, mis esitada Viimsi Vallavalituse planeeringute osakonnale läbi <https://geoveeb.viimsi.ee/> digitaalselt (joonise fail, seletuskiri, kaevutabelid) kontrollimiseks ja registreerimiseks enne ehitusloa taotluse esitamist.
- 7.6. Asendiplaanil näidata ära kinnistu piirid, katastriüksuse sihtotstarve, kinnistu ja projekteeritud hoone tehnilised näitajad. Asendiplaanile peavad olema kantud kõik ehituskeeluala piirid, servituudid ja piiranguvõõndid, projekteeritavad hooned, olemasolevad ja ehitatavad hooned ja rajatised, näidatud prügikonteineri asukoht kinnistul, välja toodud kinnistu ja hoonete tehnilised näitajad. Näidata piirete, haljastuse ja heakorra lahendus. Näidata hoone nurgapunktid ja nende koordinaadid.
- 7.7. Näidata vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisest paremaks arusaamiseks kasutada standardset samakõrgusjoonte kujutamise viisi, mis on välja toodud majandus- ja taristuministri 14.04.2016 määruses nr 34 § 23 lg 9.
- 7.8. Asendiplaanil lahendada liiklus ja parkimine:
 - 7.8.1. Parkimine korraldada oma kinnistul vastavalt standardile EVS 843:2016.
 - 7.8.2. Väravate avanemise suund kavandada kinnistu poole.
 - 7.8.3. Juurdepääs transpordimaal lahendada vastavalt detailplaneeringus „Soosepa tee 55 maaüksuse detailplaneering“ toodule ja asukohas koos 30 m pikkuse aeglustus/kiirendusrajaga. Juurdepääsutee laius transpordimaal minimaalselt 3,5 m tagamaks teenindus- ja päästesõidukite ligipääs kinnistule.
 - 7.8.4. Kui jalgvärv projektiteeritakse autovärvast erinevasse asukohta tuleb transpordimaale rajada ühendus olemasoleva jalgteega.
 - 7.8.5. Mahasõit kinnistu piirist sõidutee katte servani rajada Pärnamäe tee teekattega samaväärse või kõrgema järgu katendiga.
 - 7.8.6. Betoonkivide, murukivide ja äärekivide paigaldamine transpordimaale ei ole lubatud.
 - 7.8.7. Seletuskirjas ja asendiplaanil kajastada kinnistustisest teede katte lahendust, sh konstruktsioon, materjalid, ristlõige, mõõtmed jms.
 - 7.8.8. Kinnistustisese tee või parkimisala vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune haljasala.
- 7.9. Joonise selguse huvides võib esitada eraldi tehnoorkude koondplaani. Asendiplaan ja koondplaan esitada nii pdf kui ka dwg-formaadis.
- 7.10. Ehitise tehniliste andmete määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused".
- 7.11. Esitada plaanid, vaated, vajalikud lõiked ning sõlmejoonised. Joonistel näidata asjakohased möödud, vaadatel viimistlusmaterjalid ja värvitoonid. Hoone vaadatel ja lõigetel näidata ka asjakohased kõrguslikud sidumised EH 2000 süsteemis ning kõrgus olemasolevast keskmisest maapinnast.

- 7.12. Ehitusloa taotlus esitada ehitisregistri www.ehr.ee kaudu. Failide vormistamisel tuleb lähtuda ehitisregistri menetluskeskkonna kasutusjuhendites välja toodud failide vormistamise nõuetest <https://livekluster.ehr.ee/ui/ehr/v1/help/instructions>
- 7.13. EhS § 24 lõike 2 punkti 2 järgi peab ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostava pädeva isiku kvalifikatsioon olema tõendatud.
- 7.14. Hoone vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendada energiamärgisega, kui see on nõutav vastavalt seadustele ja määrustele.

8. Projekteerimistingimuste kehtivusaeg

- 8.1. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti kohustuslik osa ja kehtivad viis aastat.

Tulenevalt eelpool toodust ja EhS § 27 lõike 1, lõike 2, lõike 3 ja lõike 4 alusel ning kooskõlas Viimsi Vallavalitsuse 02.08.2023 korralduse nr 225 „Volituste andmine ehitus- ja kommunaalosakonnale, keskkonnaosakonnale ja järelevalveosakonnale“ punktiga 1

Viimsi Vallavalitsuse ehitus- ja kommunaalosakond

OTSUSTAB:

1. Määrata projekteerimistingimused Pärnamäe külas Soosepa tee 55 kinnistul kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.
2. Teha otsus teatavaks projekteerimistingimuste taotlejale.
3. Otsus lisada ehitisregistrisse.
4. Käesoleva haldusakti peale on võimalik esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul projekteerimistingimuste andmise keeldumisest arvates või vaidlustada see Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, 15082 Tallinn) 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast projekteerimistingimuste andmise keeldumisest teada sai või oleks pidanud teada saama.

(allkirjastatud digitaalselt)

Enel Valli
ehitusteenistuse juhataja

Lisad:
Lisa 1 – asendiskeem